

Subject: Re: Honorarrechnung
Date: Saturday, 25 June 2022 at 12:38:36 Central European Summer Time
From: Gerhard Zickenheiner
To: Jeremy Tammik
CC: Marco Jansen
Attachments: Bildschirmfoto 2022-06-25 um 12.01.08.png, Bildschirmfoto 2022-06-25 um 12.00.36.png, Bildschirmfoto 2022-06-25 um 11.59.20.png

EXTERNAL EMAIL : Do not click any links or open any attachments unless you trust the sender and know the content is safe.

Lieber Jeremy,

danke für das 3D- Modell, das funktioniert prima. Zu Deinen Fragen sollten wir uns am besten zusammensetzen, teils können wir Antworten liefern, teils brauchen wir aber auch langsam Fachingenieurunterstützung, besonders bei der Haustechnik. Jeder Haustechniker will aber einen Plan, an dem er sich orientieren kann, dessen Größen/Volumen er abgreifen kann, um seine Überlegungen darauf aufzubauen. Gerade die Energiefrage ist sehr komplex, es gibt Verfahren, fast überall Energie rauszuziehen, aus Abwasser, aus dem Boden, der Luft, der Raumabluft, Sonne und Wind. Die kann man alle verlinkt nutzen, aber dann wird die Regeltechnik sehr komplex und das Ganze sollte ja auch gut steuerbar, preiswert und wartungsextensiv bleiben.

Ich plane zB mein Objekt gerade als Passivhaus mit lediglich einer PV-getriebenen Kompaktwärmepumpe, die die gesamte Energie der Abluft entzieht und der Zuluft und dem Warmwasser wieder beimischt, das braucht dann lediglich im Winter etwas mehr vom PV-Strom zur Zuheizung, mit einem halbwegs kleinen Speicher sollte das autark sein. Würde ich nun dem Abwasser Energie entziehen, hätte ich davon abgesehen von ein paar KW Strom, die ich zusätzlich einspeisen könnte (weit unter Wert) keinen Vorteil, wäre aber teurer.

Besonders bei großen, alten Immobilien sind derartige Kombinations-Optionen oft der einzige Weg, die miese Energiebilanz auszugleichen, da macht die Nutzung aller Optionen Sinn, weil man im Gegenzug keine Neubaustanz erstellen muss.

Also: in den nächsten Wochen sollten wir uns auf einen Haustechniker einigen, der unsere Projektdimension erfassen muss und uns Vorschläge, zuerst auch im Gespräch, macht und abwägen hilft.

Dazu müssen wir zuerst die Frage der Hausdimension klären und die hängt wiederum von Deiner Einschätzung ab, ob die 3 Ebenen groß genug sind. Dazu ist Deine Auseinandersetzung mit möglichen Grundrissen fundamental.

Zu den Nebenräumen wie Waschküche, Technik u.ä.: die bringen wir am besten im Sockel- Geschoss unter, dort, wo Du vermutest, dass weniger Licht hinkommt.

zu deren Dimensionierung brauchen wir dann aber auch den Haustechniker.

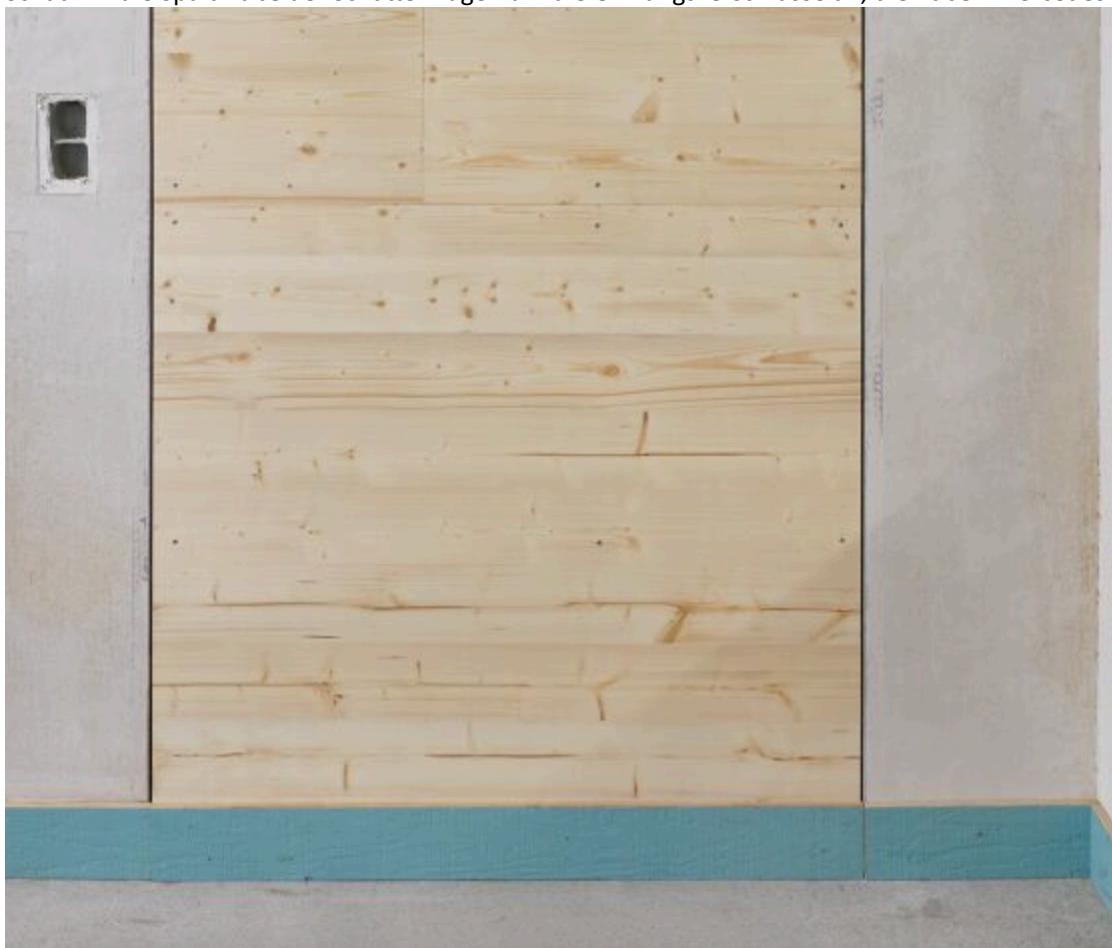
Sehr gut gefällt mir der In Situ-Ausbau:
sie sind sehr kreativ auch mit den Materialien, zB die Baumatten als Schranktüren zum Flur: die schlucken auch prima Schall.





was mir auf allen Fotos auffällt: sie arbeiten zwar mit Billigmaterialien, diese verarbeiten sie aber mit der Präzision eines Schweizer Uhrwerks.

Schau Dir die Spaltmaße der Schattenfügen um die Öffnungsverschlüsse an, die haben Mercedes-Türen-Präzision



und ich möchte nicht wissen, wie lange da jemand Scheibchen für die Wandfüllungen gesägt hat:





gespart wurde also am Material, nicht aber am Aufwand und der Detailierungsgrad ist enorm. Das ist schön, das Ergebnis toll, aber sicher auch teuer.

Ich glaube, wichtig bei unserem Projekt ist daraus zu lernen:

- gerade auch die Innenausstattung lebt von der Planung und der Präzision
- das Kreativitätspotenzial der unkonventionellen Materialnutzung ist enorm
- gut, wenn die Nutzer das selber können, dann bleibt's günstig.

Am besten setzen wir drei uns zusammen um das Vorgehen und die Fragen zu besprechen.

Was hältst Du vom kommenden Freitag 13:00 im Büro?

da müssten mich auch die letzten Corona - Viren verlassen haben.

LG
G

Am 24.06.2022 um 22:58 schrieb Jeremy Tammik <jeremy.tammik@autodesk.com>:

Lieber Gerhard,

Ich habe in eure DWG-datei reingeschnuppert und ein paar erste versuche angestellt, die masse zu uebernehmen und aehnliche moebel und tueren in meinem modell zu plazieren. Bisher sind nur einige moebel im sockelgerschoss definiert.

Anbei der PDF-Ausdruck.

Das 3d-Modell kann live navigiert und begangen werden unter diesem link:

<https://autode.sk/3xVb4V0>

ich bin in diesen sachen voellig ungeuebt, aber ein bisschen nuetzlich wirkt es trotzdem schon.

Ich will natuerlich nicht zu frueh zu viel dran rumfeilen und zeit verschwenden.

Andrerseits wuerde ich es gerne so weit kriegen, dass ich damit tageslicht- und energie-analysen am realen real-world standort hier in loerrach vornehmen kann.

Dazu muss ich noch einiges lernen!

Einige Fragen, die im Gespraech aufgekommen sind, und die wir eventuell besprechen koennten, oder ich einfach fuer mich selbst bedenken und verdauen muss...

- Wie kommt licht ins Sockelgeschoss? ueberall hin? Eine Beleuchtungs- und Lichtanalyse waere hilfreich. Das Sockelgeschoss ist zum Teil recht dunkel und abgeschnitten, da es unterirdisch liegt;
- Wo gibt es die gemeinsame gut ausgestattete Waschkueche?

- Wo kommen Technikraeume und Haustechnik hin? Regenwasseranlage, Waermepumpe?
- Braucht es ueberhaupt eine Heizung? Kuehlung?
- Die Waermepumpe kann auch eine Menge Waerme entziehen aus dem abwasser, vor allem im Winter. Es gibt bestehende bewaehrte Systeme in kombi mit waermepumpe. Abwasser hat im schnitt eine Temperatur weit ueber 20 grad. Das gesamte abwasser sammeln in einem grossen Behaelter und den waermepumpen-vorlauf da durchfuehren. Im neubau ist eine solche installation viel einfacher zu beruecksichtigen; Internetrecherche nach waermerueckgewinnung abwasser -- <https://duckduckgo.com/?q=waermerueckgewinnung+abwasser>
- Den Kaltraum im Sueden mit schwarzen Bodenplatten belegen und dort Waerme entziehen, um die Waermepumpe zu fuettern.
- In der Schweiz wird fuer ein Baugesuch sowieso ein energienachweis benoetigt. Wie sieht es in Loerrach aus?
- Dennert Hybridbau -- <https://www.dennert-hybridbau.de> -- DX-Therm -- <https://www.dennert-hybridbau.de/intelligente-deckenheizung-kuehlung> : Durch ein flächendeckend eingegossenes Rohrleitungssystem, in dem warmes oder kaltes Wasser zirkuliert, wird die DX-Fertigdecke zu einer hocheffizienten und behaglichen Klimaanlage
- Balkon, Loggia? Breit aufschiebbare Glasfassade
- Dachterrasse? Solarium, draussen schlafen, Dachausstieg?
- Verbindung aus dem Haus ins Gelaende?
- Zur Hausorientierung: Aushub von dem Zufahrtsweg an der Nordgrenze vermeiden? Die Boeschungshoehe nimmt nach Osten zu. Das koennte dafuer sprechen, das Haus laengs CKW zu orientieren statt Nord-Sued, damit es im Nordosten weggedreht ist von der Nordgrenze und mehr Abstand zum oberen Ende vom Zufahrtsweg gewinnt.

Claudio Villabruna ex-in-situ hat noch auf ein extremes recyclingprojekt hingewiesen, von transa in zurich:

<https://insitu.ch/projekte/328-zero-waste-umbau-transa>

sie koennen z.t. ihre eigene alte bueroeinrichtung und elektroinstallation wiederverwenden, verwerten aber auch einiges an altmaterial von anderen baustellen.

06.2022

4-Seasons: Vom Büro zur Kulturstätte

<image004.jpg>

Im TRANSA Outdoor-Magazin 4-Seasons, wird über den Büroumbau des Headoffice in Zürich geschrieben.

Insgesamt sparte der Umbau nach den Prinzipien der Wiederverwendung 47.5 Tonnen CO₂ eq im Vergleich zu einem gleichartigen Umbau mit konventionellem Ausbaustandard.

Ich hoffe du geniesst weiterhin das radeln und das zusammensein mit deinem sohn in spanien.

Lg

jeremy

From: Jeremy Tammik <jeremy.tammik@autodesk.com>
Date: Friday, 17 June 2022 at 09:50
To: Gerhard Zickenheiner <gerhard.zickenheiner@posteo.de>
Cc: Marco Jansen <mja@jza.team>
Subject: Re: Honorarrechnung

Lieber Gerhard,

Ganz herzlichen dank fuer deine erlaeuterungen.

Ja, ich kann gerne die moeblierungsdetails in das 3D-modell einarbeiten.

Das modell ist gut editierbar und flexibel, so dass man auch im nachhinein sehr gut anpassungen vornehmen kann, ohne irgend etwas neu modellieren zu muessen. Wenn ich z.b. einmal ein raumprogramm erstellt habe, flaechen und volumina aufliste, kann ich nachher waende hin und herschieben und das gesamte modell inklusive aller abgeleiteten ansichten und tabellen wird vollautomatisch nachgefuehrt.

Dafuer waeren die DXF- oder DWG-dateien tatseachlich sehr nuetzlich, um eure bibliotheksteile massgetreu uebernehmen zu koennen.

Danke fuer die klarstellung zu der fensterfront. Verstehe. Dann ist es bei uns ja viel einfacher.

Betr. Fensterbeschaffung: Ich habe letze woche gesehen, dass das gebaeude der schreinerei Faktor3 in der wallbrunnstrasse abgerissen wird. Da waren u.A. 36 stueck festverglaste 75 x 75 cm fenster drin. Ich habe den baggerfahrer angesprochen, ob ich sie ausbauen koennte. Er war sehr positiv. Ich hatte zwar keine zeit an dem tag. Er meinte aber, dass er jeden tag ein haus abreisst, und jeden tag fallen gute fenster an. Ich muesste mich mit seinem unternehmen in verbindung setzen, und er koennte mir am vortag ein foto schicken von den anstehenden fenstern. Der baggerfahrer heisst gottschalk, dass unternehmen so etwas wie Schaublin. Leider weiss ich den genauen namen nicht. Jedenfalls schien es vielversprechend.

Danke auch fuer die kostenabschaetzung. Diese frage stellte sich mir auch 😊

Bei der HOAI geht man davon aus, dass das gesamte gebauede nachher bezugsfertig eingerichtet ist. Ich kann mir gut vorstellen, grosse bereiche vollkommen unausgebaut zu belassen, im rohbau. Und danach mich nach mitstreitern, mitbewohnern, umzuschauen. Daher finde ich die HOAI-schaetzung von euch unten fuer die erste ausbauphase nicht passend und gehe davon aus, dass wir erheblich drunterbleiben werden. Vielleicht sollten wir erstmal bis zur baugenehmigung denken, und ueberlegen, wie diese mit moeglichst minimalen aufwand und moeglichst wenig festlegungen zu erreichen sein koennte.

Das mit dem holzbaugeneralunternehmer toent auch interessant.

Wann sollen wir unser naechstes treffen anpeilen?

Was kann ich dafuer sinnvolles vorbereiten? Z.b. eure dxf oder dwg daten uebernehmen und die moebeldetails in den 3D plan einarbeiten?

Vielen dank und weiterhin gute reisen!

Beste gruessen

jeremy

From: Gerhard Zickenheiner <gerhard.zickenheiner@posteo.de>
Date: Thursday, 16 June 2022 at 11:13
To: Jeremy Tammik <jeremy.tammik@autodesk.com>
Cc: Marco Jansen <mja@jza.team>
Subject: Honorarrechnung

Hallo Jeremy,

danke für Dein Mail, Deine Klarstellung.

Es ist wichtig, dass wir diesen Punkt gleich klären, das Projekt hat für uns zwischenzeitlich eine programmatische Bedeutungsebene erreicht, die uns sehr interessiert und wir haben Freude an der bisherigen Zusammenarbeit, die ja auch zu in unseren Augen guten Resultaten führte.

Zur Erläuterung, warum wir eine preislich günstigere Kraft hinzugezogen haben, möchte ich den Stand des Projektes darlegen: Wir haben eine räumliche Anordnung und Dimensionierung der verschiedenen Bereiche zusammen erarbeitet, bei der es jetzt zu überprüfen gilt, ob so räumlich sinnvolle Gründrisse erreichbar sind. Das haben wir in Varianten gemacht, weil die Erstannahme (V1) nach Erstellung der Möblierungszeichnung nicht hinreichend erschien. Dann haben wir V2 und V3 erstellt. Die Organisation von Grundrissen ist Maßarbeit, da geht es schon um Schranktiefen und Türbreiten, Abständen vom WC zur Wand und das Erstellen von Achsenbezügen zu den Fenstern.

Das ist mit Skizzen nicht zu leisten, weil es da schon um die Aufaddierung vieler Einzelmaße geht, die eine ungenaue Skizze nicht leisten kann. Die Entscheidung, das Haus ein Stück zu verbreitern kam beispielsweise genau aus dieser Detailbetrachtung und es wäre planerisch teuer, wenn man dies erst in einer späteren Projektphase festgestellt hätte. Deshalb haben wir das intern delegiert, es wäre ja auch teurer geworden, wenn wir das gemacht hätten. Deshalb war Mitarbeiter, mit einem um 50€ günstigeren Satz als unserem, ja auch Bestandteil unseres Angebotes,

Deinen Vorschlag, dass Du für Derartiges einspringst, nehmen wir gerne auf. Deine Zeichnungen sind gut, aber sie stellen ja nur die Vorstufe für die Frage der Raumdimensionen/Möblierbarkeit und die Einteilung der Wärmetaufenster dar. Gerne stellen wir Dir unsere Pläne als DXF oder DWG Format zur Verfügung, der Ball ist ja eh bei Dir, Du wolltest Dich ja mit den Grundrissen auseinandersetzen.

Lass uns im nächsten Meeting besprechen, wie wir das organisatorisch gut hinbekommen.

Zur Kaltraum-Fensterfront:

Das Beispiel, das Du uns geschickt hast, hat eine ganz andere bauliche Absicht. Dort werden in eine sogenannte Lochfassade Fenster integriert. Unsere Kaltraum-Fensterfront ist aber das Gegenteil: sie besteht nur aus Fenstern. Die Lochfassade macht bei uns keinen Sinn, weil wir ein Maximum an Lichtdurchlass brauchen. Zudem ist die Durchlüftung bei der Lochfassade ein Tabu, bei uns ist sie sogar erwünscht. Hier erfinden wir also nicht das Rad neu, sondern haben eine komplett andere Aufgabenstellung, für die mir auch kein Beispiel vorliegt, wo man mal nachschauen könnte. Die Unterschiede können wir Dir gerne im Detail erläutern.

Wir haben uns nach der Mail auch die jetzige Projektdimension und die voraussichtlichen Baukosten angesehen, wobei die bei den momentanen Turbulenzen in der Bauwirtschaft immer etwas spekulativ sind. Damit haben wir das „normale“ Honorar nach HOAI berechnet. Da liegen wir ganz deutlich darunter mit unserem heutigen Leistungsstand, wir legen Dir die Abschätzung der Kosten und des HOAI-Honorars bei.

Ich sehe momentan schon einen Mehraufwand gegenüber den üblichen Planungsprozessen

durch unsere genaue und häufige Abstimmung, sehe aber viele Vorteile darin und glaube, dass die Vorgehensweise auch effizient hinsichtlich der Qualität des Resultates und der Baukosten ist. Ich glaube aber nicht, dass wir insgesamt unter dem Standardhonorar liegen können, außer im Detail durch Deinen zeichnerischen Einsatz: Die Bauantragszeichnungen und die Werk- und Detailplanung wird aber voraussichtlich von Profis übernommen werden müssen, da existieren auch klare rechtliche Vorgaben, wie etwas darzustellen ist.

Wir können uns auch gerne bei Gelegenheit darüber unterhalten, vielleicht einen Holzbauprofi mit Generalübernehmerleistungen für die Umsetzung zu engagieren, dann fallen für Dich keine Architektenleistungen für die Bauleitung an, wobei du dann immernoch die Möglichkeit hast, zB für Baustellentermine stundenweise zuzuschalten, um Deine Interessen fachlich durchzusetzen.

Was wir damit auch zum Ausdruck bringen wollen: Stunden schinden liegt nicht in unserer Absicht und wir sind gerne bereit, zusammen mit Dir nach Lösungen zu suchen, unseren Aufwand und damit Deine Kosten zu minimieren.

Mit besten Grüßen aus Salamanca und Lörrach

Gerhard und Marco

Anlage: grobe Vorab-Kostenschätzung über Teilvolumen und Honorar nach HOAI

<image006.png>

<image007.png>

Grundlage:

Warmraum	BRI ca. 1.200– 600€/m ³ => 720.000 (Gerundet)
Kaltraum	BRI ca. 1.000– 300€/m ³ => 300.000 (Gerundet)
Solaranlagen	100.000
Regenwasserspeicher	20.000
Aussenanalgen/Hangsicherung	100.000
Anrechnbare Baukosten Brutto:	1.220.000
Passivhausstandart	

<image008.png>

<image009.png>

<2022-06-24_sketch_02.pdf>